



## Exposé

Mittelreihenhaus, 106 qm  
4 Zimmer, Vollbad, WC, Einbauküche  
Garten & Dachterrasse  
PKW Außenstellplatz  
Baujahr 2019  
Energieeffizienzklasse A+

**Kaufpreis 595.000,-**

---

---

## MITTELREIHENHAUS 22547 HAMBURG

### Objektbeschreibung Reihenanlage

Eine moderne und zeitgemäße Architektur: 2019 entstanden im Lüttkamp insgesamt 18 Neubau Stadtreihenhäuser im Penthouse Stil. Diese wurden in qualitativ hochwertiger Massivbauweise nach der Energieeinsparverordnung gebaut.

Die 18 Reihenhäuser verfügen alle über eine sonnige Dachterrasse und zusätzlich über einen eigenen kleinen angelegten Garten mit Zugang vom Wohnzimmer. Die Häuser bieten komfortables Wohnen auf drei Wohnebenen.

Die Stadtreihenhäuser verfügen über ein Vollbad, GästeWC und eine Wohnküche. Alle Häuser sind ausgestattet mit Fußbodenheizung sowie einer dezentralen Entlüftungsanlage. Haustür und Fenster bestehen aus energieeffizienten Mehrkammer-Profilen und 3fach Verglasung. Der Grundriss lässt sich dank Innenwänden aus Gipskarton unkompliziert und flexibel anpassen. Für optimalen Schallschutz sind die Wände der Stadtreihenhäuser jeweils zum Nachbarhaus doppelschalig massiv konstruiert und haben eine Stärke von ca. 34 cm.

### Lagebeschreibung

Hamburg Lurup liegt im Westen von Hamburg im Bezirk Altona und befindet sich in unmittelbarer Nähe zu den Stadtteilen Bahrenfeld, Volkspark und Eidelstedt. Die Wohngegend ist geprägt von einer Einfamilien- und Doppelhaus-, sowie Reihenhausbauung.

Die Nachbarschaft rund um den Lüttkamp gehört zu einer der beliebtesten Wohnlage von Hamburg Lurup und zeichnet sich durch seine exzellente Infrastruktur aus.

Kindergärten und Schulen sowie diverse Einkaufsmöglichkeiten wie zum Beispiel der Eckhoffplatz mit seinen kleinen Geschäften und Restaurants befinden sich in unmittelbarer Nähe und sind fußläufig erreichbar. Die Einkaufszentren „Schenefelder Center“ und das „Elbe Einkaufs Center“ sind nur wenige Autominuten entfernt.

In der nahen Umgebung gibt es diverse beliebte Grün und Erholungsflächen wie zum Beispiel den Altonaer Volkspark (10 Minuten zu Fuß). Auch ausgedehnte Spaziergänge an der Elbe, die man in 10 Minuten mit dem Auto erreicht, bieten sich zur Erholung an.

Es besteht eine hervorragende Verkehrsanbindung: Die nächste Bushaltestelle ist nur 150 Meter (Farnhornweg) entfernt und der Busbahnhof Eckhoffplatz ist in 5 Gehminuten zu erreichen. Von dort erreicht man mit den Buslinien in wenigen Minuten die S-Bahnhöfe „Stellingen“ und „Elbgaustraße“. Die Fußgängerzone in Altona / Ottensen mit ihren unzähligen Einkaufsmöglichkeiten und Geschäften ist unkompliziert mit den öffentlichen Verkehrsmitteln erreichbar.

Die Autobahnen A7 und A23 sind ebenfalls nur wenige Autominuten entfernt.

---

### Raumaufteilung

Mit dem Flair eines Ferienhauses empfängt das Erdgeschoss seine Bewohner & Gäste mit einem komplett offenen Grundrisskonzept. Der gemeinsame Flur-, Küchen-, Ess- und Wohnbereich holt das Maximum aus dem schmal erbauten Reihenhaus heraus. Die hochwertige Nolte-Küche ist mit Neff-Geräten (Geschirrspüler und Dampfgarofen) sowie einem Bora-Induktionskochfeld ausgestattet. Hierdurch entfällt eine unansehnliche Abzugsgaube während beim Kochen der Blick nach draußen schweifen darf. Die bodentiefen Fenster im Wohnzimmer bringen nicht nur Tageslicht in das Geschoss, sie geben auch den Blick frei auf den eigenen kleinen Garten. Im Sommer wird die Terrasse zum zweiten Wohnzimmer, die Doppelflügeltüren lassen sich komplett öffnen und verbinden so den Innen- und Außenbereich. Abgerundet wird das Erdgeschoss durch ein funktionales Gäste-WC mit einem zeitlos, modernen Mix aus Glasoberflächen und Strukturfliesen.

Die Etagen werden verbunden durch eine weiß lackierte Stahltreppe, die einen tollen Kontrast zu den dunkel gebeizten Vollholzstufen aus Eiche bildet.

Das 1.OG empfängt mit einem schmalen Flur. Rechter Hand liegt das Kinderzimmer mit Blick in den Garten. Hier bietet die Empore einen gemütlichen Spiel- und Bastelbereich und gleichzeitig eine Menge Stauraum. Nebenan befindet sich ein funktionaler Abstellraum. Es folgt das Vollbad mit Dusche, WC, Glaswaschbecken mit Unterschrank und Badewanne. Ein Fenster oberhalb der Badewanne bringt Tageslicht in den Raum und sorgt neben der dezentralen Abluftanlage für frische Luft. Außerhalb des Sichtfelds hinter der Badezimmertür befindet sich eine Nische für die Waschmaschine. Neben dem Bad liegt das kleinste Zimmer des Hauses, ideal für ein Gästezimmer oder Büro.

Im 2. OG liegt das Schmuckstück des Hauses: die mit hochwertigem Bankirai ausgelegte Dachterrasse. Hier lässt sich prima der Tag bei den letzten Sonnenstrahlen des Abends ausklingen. Die Galerie oberhalb der Treppe kann prima als Arbeitsplatz oder Leseecke fungieren. Das großzügig geschnittene Schlafzimmer bietet neben ausreichend Platz für ein großes Bett auch hinreichend Stellmöglichkeiten für Schränke und Kommoden. Der nebenan gelegene Abstellraum kommt mit einer nicht sichtbaren Besonderheit daher: hier wurden bereits Wasserleitungen verlegt, sodass mit wenig Aufwand auch ein weiteres WC im 2.OG eingebaut werden kann.

Die Wohnfläche beträgt ca. 106 qm. Alle Wohnräume verfügen über eine Fußbodenheizung, die Wärmeversorgung ist über die WEG-Wärmepumpe gewährleistet. Die Internetanbindung erfolgt per Glasfaser, auf jeder Etage befindet sich ein entsprechender Anschluss. Jedes Fenster verfügt bereits über Elektroanschlüsse zum Nachrüsten von Außenrollläden.

---

---

## MITTELREIHENHAUS 22547 HAMBURG

### Nebenkosten

Das Hausgeld/ WEG-Geld beträgt derzeit monatlich 446,-€ und beinhaltet u.a. die Kosten für

- Winterdienst
- Stromkosten allgemein u.a. für Wärmepumpe (Heizung)
- Kabelanschlussgebühren
- Wartungskosten
- Rücklage WEG
- Wohngebäude- & Haftpflichtversicherung
- Abfallgebühren
- Wasserverbrauch

Darüber hinaus fallen neben der Grundsteuer lediglich Kosten für den privaten Stromverbrauch sowie den jeweiligen Internettarif an. Alles weitere ist über das Hausgeld abgedeckt.

### Das Reihenhhaus im Lüttkamp in Stichpunkten

Ausstattung

- Baujahr 2019
- Außenwände Massivbauweise (Beton, WDVS)
- Innenwände Trockenbau
- 4 Zimmer
- Fußbodenheizung in allen Räumen über Erdwärme
- Glasfaseranschluss
- Elektrik & verbreiterte Fensterrahmen für Rollläden sind bereits vorgerüstet
- WEG-Gemeinschaftsgrundstück mit Allgemeinflächen, Stellplätze für PKW & Fahrräder, Müllcontainer
- Privater PKW-Außenstellplatz
- ca. 86 qm privates Grundstück mit Sondernutzungsrecht, davon ca. 50 qm bebaut
- ca. 106 qm Wohnfläche verteilt auf 3 Etagen

Erdgeschoss

- Flur/ Garderobe (5,7 qm)
- Offener Kochbereich (7 qm): Nolte Einbauküche mit Bora Induktionskochfeld, Dampfgarofen & Geschirrspüler von NEFF, erhöhte Arbeitsfläche von etwa 97cm
- Gäste-WC (1,7 qm) mit Designer-Strukturfliesen & Glaswandbelag sowie Glaswaschtisch
- Wohn- Esszimmer (24 qm) mit bodentiefen Fenstern
- eingezäunter privater Garten mit Terrasse (30 qm)

Obergeschoss

- Vollbad mit Fenster, WC, Dusche, Badewanne, Glaswaschtisch & Waschmaschinennische (8,7 qm)
  - 1 Abstellraum (3 qm)
  - 2 Schlafzimmer (12,6 und 7,8 qm)
-

---

## MITTELREIHENHAUS 22547 HAMBURG

Staffelgeschoss

- 1 Schlafzimmer (16 qm)
- 1 Abstellraum, Wasseranschlüsse sind bereits verlegt um bei Bedarf ein WC nachzurüsten (2,7 qm)
- Flur / Galerie (9,8 qm)
- Dachterrasse mit hochwertigem Bankirai-Belag (9,6 qm)

### Energieausweis

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

Baujahr:	2019
Heizungsart:	Geothermie
Wesentlicher Energieträger:	Strom
Energieeffizienzklasse:	A+
Ausgestellt am:	15.07.2019
Gültig bis:	14.07.2029
Endenergiebedarf:	18 kWh/(m <sup>2</sup> xa)
Primärenergiebedarf:	32 kWh/(m <sup>2</sup> xa)

### Makler, Coutage

Das Reihenhaus wird von privat ohne Makler- oder Courtagekosten angeboten.  
Von Makleranfragen bitten wir zwingend abzusehen.

### Besichtigungen

Besichtigungstermine sind nach Terminabsprache jederzeit möglich.

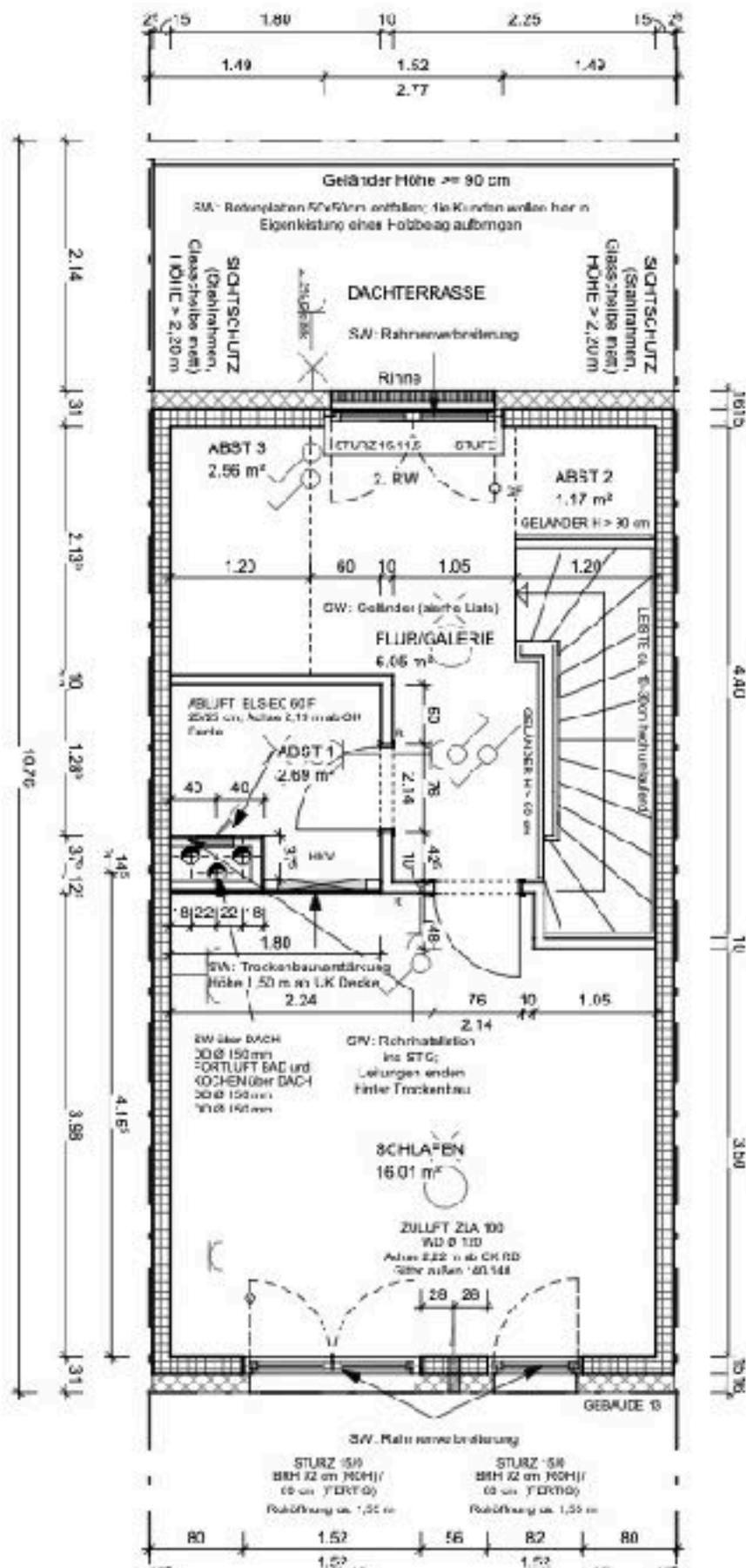
Rückfragen beantworten wir natürlich jederzeit gern.

---





# MITTELREIHENHAUS 22547 HAMBURG



---

MITTELREIHENHAUS 22547 HAMBURG



---

MITTELREIHENHAUS 22547 HAMBURG



---

MITTELREIHENHAUS 22547 HAMBURG



Erdgeschoss - Küche



Erdgeschoss - WC



Erdgeschoss - WC

MITTELREIHENHAUS 22547 HAMBURG



Erdgeschoss - Wohnzimmer



Obergeschoss - Gästezimmer



Obergeschoss - Kinderzimmer

---

MITTELREIHENHAUS 22547 HAMBURG



Staffelgeschoss - Dachterrasse



Staffelgeschoss - Dachterrasse



Staffelgeschoss - Schlafzimmer

---